



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
05.10.2016
Dykkar dato
20.09.2016

Vår referanse
2016/7186 421.3
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Klage - Lindås - gnr 110 bnr 7 - Syslak - dispensasjon for frådeling av areal til to nausttomter

Vi viser til oversending av vedtak for klagevurdering av 20.09.2016, dykkar ref. 16/1439 - 16/25949.

Fylkesmannen klagar med dette på Lindås kommune sitt vedtak av 31.08.2016, i sak 096/16, om dispensasjon for frådeling av areal til to nausttomter på gnr. 110 bnr. 7, i område avsett til LNF-føremål.

I vedtaket frå Lindås kommune heiter det:

- *Med heimel i Pbl §20-1 bokstav m) gjev Lindås kommune løyve til å dele frå 600m2 skogsgrunn frå gnr.110 bnr.7 slik det er søkt om og synt på kart vedlagd søknad motteke i kommunen 27.04.16.*
- *Med heimel i Pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for området, og frå §1-8 i plan- og bygningslova, slik det er søkt om. Arealet skal nyttast til to nausttomter. Det er eit vilkår at tomtane ikkje skal gjerdast inne og at brygger og parkeringsplassar skal kunne nyttast av ålmenta.*
- *Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå 600m2 skogsgrunn til føremål naust, slik det er søkt om.*
- *Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. §21-9 i Pbl.*

Fylkesmannen sine merknader

Om grunnlaget for å gje dispensasjon

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegnene som er gjevne i medhald av lova. Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak det føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller reglane det er søkt om dispensasjon frå, vert vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Arealdelen til kommuneplanen skal gje hovudtrekka i arealdisponeringa og rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan settast i verk, samt kva for viktige omsyn som må takast vare på ved disponering av areala, jf. pbl. § 11-5 andre ledd. For dette området gjeld kommunedelplan (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden Halsnøyområdet 2011-2023.

Landbruks, natur- og friluftsområde (LNF) er ikkje eit arealføremål som opnar for utbygging anna enn i tilknytning til garden, og skal i hovudsak ikkje byggjast på, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-08) s. 215. Den aktuelle eigedomen ligg innanfor omsynssone for landbruk, som er dei områda kommunen sjølv har definerte som samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1- 8. Forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø etter andre ledd, skal vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Det skal særst mykje til før dispensasjon kan gjevast til bygging her, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-08) s. 243. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast, når ikkje området er godkjent for utbygging i overordna plan. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i) i Fylkesplan for Hordaland.

Ved dispensasjon skal kommunen legge særleg vekt på regionale og statlege rammer og mål. Kommunane bør ikkje gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden. Fylkesmannen rådde i frå at det vart gjeve dispensasjon i brev av 16.06. 2016, i hovudsak på grunn av konflikt med nasjonale føringar for strandsona og manglande planavklaring.

Verknader av tiltaket

Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. Fylkesmannen vurderer at dei reelle landbruksinteressene ikkje vert vesentleg råka i denne konkrete saka.

Frådeling til nausttomter som ikkje er planavklart er generelt uheldig. Vi ser likevel at den aktuelle strandsona ikkje er utan inngrep frå før, og at det er etablert naust både nord og sør for det omsøkte arealet. Fylkesmannen vurderer at storleiken på det frådelte arealet er meir problematisk enn at det vert oppført to naust i området.

Fylkesmannen er sterkt kritisk til storleiken til det frådelte arealet. Vi kan ikkje sjå at det er naudsynt å dele frå 600 m² areal for å etablere to naust. Et naust skal i følgje føresegn KDP § 2.34 oppførast i ein etasje med bruksareal inntil 40 m². Vi fryktar for at dispensasjonen vil kunne skape ei forventning om å få etablere fleire naust eller andre tiltak på resterande, frådelte areal utanom dei framtidige naustbygga. Ei frådeling på 600 m² for to naustparseller er klart i strid med intensjonen bak strandsonevernet og deleforbodet i pbl. § 1-8.

Vi minner om at søknad om oppføring av naust vil krevje ny dispensasjon. Sjøarealet er i kommunedelplanen sett av til gyte- og oppvekstområde for marin fisk. I følgje føresegn KDP § 5.19 skal ikkje tiltak som kan hindra gytesuksess tillatast på eller i nærleiken av felta. Vidare skal søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Fylkesmannen kjenner ikkje til om dette er gjort i denne dispensasjonssaka. Eit løyve til frådeling bør ikkje gjevast dersom oppføring av naust er problematisk for gyteområdet.

Konklusjon

Fylkesmannen finn at arealet som vert frådelt er for stort for to nausttomter. Konsekvensane av å dispensere frå pbl. § 1-8 set dermed omsyna som plan- og bygningslova skal ivareta vesentleg til side.

Fylkesmannen klagar på Lindås kommune sitt vedtak av 31.08.2016 i sak 096/16, om dispensasjon for frådeling av areal til to nausttomter i LNF-område på gnr. 110 bnr. 7, Syslak.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følgje, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann som fattar endeleg avgjerd.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.